



T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ <small>CALISINCA OLLUYOR</small>	Karar Tarihi	10.10.2019
	Karar No	368
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	14.06.2019	2019-612946
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2019 yılı Ekim ayı 1. birleşimi 10.10.2019 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 368 sayılı karardır.		

KONU:

Çayırova Belediyesi, Şekerpınar Mahallesi, G22.b.3, G22.b.13.c ve G22.b.18.c nazım imar planı paftaları, G22.b.3, G22.b.13.c ve G22.b.18.b nazım ile G22.b.13.c.2.c, 3.b, G22.b.18.b.1.a, 1.b, 1.c, 1.d uygulama imar planı paftaları, 530 ada 2 No'lu parsel, 531 ada 7 No'lu parsel, 822 ada 1, 2 No'lu parseller, 823 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 No'lu parseller, 848 ada 1, 2, 3, 4 No'lu parseller, 849 ada 1, 2, 3, 4 No'lu parseller, 880 ada 1 No'lu parsel, 897 ada 1 No'lu parsel, 898 ada 1 No'lu parsel ve 904 ada 1 No'lu parsellere ilişkin hazırlanan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 20.06.2019 tarih ve 36. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan, Belediyemiz, Çayırova İlçesi, Çayırova Belediyesi, Şekerpınar Mahallesi, G22.b.3, G22.b.13.c ve G22.b.18.b nazım ile G22.b.13.c.2.c, 3.b, G22.b.18.b.1.a, 1.b, 1.c, 1.d uygulama imar planı paftaları, 530 ada 2 nolu parsel, 531 ada 7 nolu parsel, 822 ada 1, 2 nolu parseller, 823 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 nolu parseller, 848 ada 1, 2, 3, 4 nolu parseller, 849 ada 1, 2, 3, 4 nolu parseller, 880 ada 1 nolu parsel, 897 ada 1 nolu parsel, 898 ada 1 nolu parsel ve 904 ada 1 nolu parsellere ilişkin hazırlanan 1/25.000 ve 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde, Çayırova Belediye Başkanlığının talebi doğrultusunda, Belediyemiz, Çayırova İlçesi, Çayırova Belediyesi, Şekerpınar Mahallesi, G22.b.3, G22.b.13.c ve G22.b.18.b nazım ile G22.b.13.c.2.c, 3.b, G22.b.18.b.1.a, 1.b, 1.c, 1.d uygulama imar planı paftaları, mülkiyeti Maliye Hazinesi adına kayıtlı ve meri imar planlarında "Sağlık Tesis Alanı" olarak planlanan 531 ada 7 nolu parselde Sağlık Bakanlığı yatırım programında yer alan Çayırova 200 Yataklı Devlet Hastanesi yatırımı için ilçenin bütününe hitap edecek, daha merkezi, erişilebilirlik bakımından ve aynı zamanda topoğrafik yapısı, arsa geometrik formu ve çevresindeki plan kararları açısından daha uygun konumda olduğu öngörülen yine aynı uygulama bölgesinde bulunan 822 ada, 1, 2 nolu parseller, 880 ada 1 nolu parsel ile 823 ada, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 nolu parsellerde meri imar planında Mesleki Eğitim, İlköğretim, Park ve Ticaret Alanları kullanımına ayrılmış olan ve adalar arasında bulunan imar yollarını da kapsayan alanın Sağlık Tesis Alanı olarak düzenlenmesi ile kaldırılan Mesleki Eğitim, İlköğretim, Park, Ticaret Alanları ile imar yollarının dengeli dağılımı esas alınarak diğer parselleri de içine alacak şekilde kullanım kararlarının yeniden düzenlenmesine yönelik 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifinin İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca hazırlandığı belirlenmiştir.





Bahse konu talebe ilişkin Belediyemiz Etüt ve Projeler Dairesi Başkanlığı, İtfaiye Dairesi Başkanlığı, Çayırova Kaymakamlığı ve Kocaeli Valiliği, İl Müftülüğü, İl Sağlık Müdürlüğü ile İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nden görüş talep edilmiş olup gelen cevabi yazılarda;

-Belediyemiz Etüt ve Projeler Dairesi Başkanlığı 25.06.2019 tarih ve 625876 sayılı yazısında “bahse konu plan değişikliği sonucunda oluşacak otopark ihtiyacının parsel içerisinde giderilmesi koşulu ile ulaşım açısından **uygun olduğu...**”

-Belediyemiz İtfaiye Dairesi Başkanlığı- Önleme ve Eğitim Şube Müdürlüğü 03.07.2019 tarih ve 638709 sayılı yazısında “...19.12.2007 tarih ve 26735 sayılı Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik gereği plan değişikliği yapılmasında **sakınca olmadığı...**”,

- Çayırova Kaymakamlığı 02.07.2019 tarih ve E.962 sayılı yazısında “...Yönetim Merkezi lejantındaki alanın yüz ölçümünün 8000.00 m²'den az olmaması kaydıyla plan değişikliği yapılmasında **sakınca olmadığı...**”,

- Kocaeli Valiliği, İl Müftülüğü 11.07.2019 tarih ve E.351436 sayılı yazısında “...1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi **uygun görülmüştür....**”

- Kocaeli Valiliği, İl Sağlık Müdürlüğü, 26.06.2019 tarih ve E.630414 sayılı yazısı ile “... söz konusu plan değişikliği incelenmiş olup **uygun mütalaa edilmiştir.**”

- Kocaeli Valiliği, İl Milli Eğitim Müdürlüğü, 27.06.2019 tarih ve E.12373886 sayılı yazısında “...söz konusu taşınmaz üzerinde bir adet Anadolu İmam Hatip Lisesi bina yapımı ihalesinin gerçekleştiği gerekçesiyle yapılan plan değişikliğinin **uygun görülmediği...**” yönünde görüş bildirilmiştir.

Komisyon çalışmaları esnasında Kocaeli Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nden gelen olumsuz görüş çerçevesinde ihalesi gerçekleştirilmiş olan ve plan değişikliği teklifi ile “Sağlık Tesisleri Alanı” olarak düzenlenen 822 ada 2 nolu parselde bulunan “İlköğretim Tesisler Alanı” kullanımının mevcut konumlandığı bölgeye yakın olacak şekilde 849 ada 1 nolu parselin tamamı ile 3 nolu parselin bir kısmında düzenlenmesine yönelik tekrardan görüş sorulmuş olup, 01.10.2019 tarih ve E.18670685 sayılı cevabi yazıda söz konusu tadilatın uygun olduğu yönünde görüş bildirildiği anlaşılmıştır.

Sonuç olarak; Belediyemiz, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca hazırlanan, donatı eksilmesi ve yoğunluk artışına neden olmadığı anlaşılan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifinin, nazım imar planı ana kararlarına aykırılık teşkil etmediği ancak Kocaeli Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün son görüşü ve “3. Derece Tali İş Merkezleri(M3)” kullanımlarını en az etkileyecek şekilde plan değişikliğini revize etmek ve söz konusu plan değişikliği içeriğinin tamamıyla kamu yatırımı olması nedeniyle Valilik ve Belediyemiz arasında 11.09.2009 tarihinde imzalanan protokol kapsamında 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinin de dahil edilmesi adına;

- Meri 1/25000 ölçekli nazım imar planında;
 - a) “3. Derece Tali İş Merkezleri (M3)” kullanımına sahip 822 ada 1, 2 nolu parseller, 880 ada 1 nolu parsel, 823 ada 1, 2 nolu parseller ile 823 ada 3, 8 nolu parseller ve 823 adanın doğusunda bulunan tescil harici alanın bir kısmının “Sosyal Donatı Alanları” olarak düzenlenmesi,
 - b) Bir kısmı “3. Derece Tali İş Merkezleri (M3)” diğer kısmı ise “Büyük Kentsel Yeşil Alanlar” kullanımına sahip 904 ada 1 nolu parselin “3. Derece Tali İş



Merkezleri (M3)” kullanımında kalan bir kısım alanın “Büyük Kentsel Yeşil Alanlar” kullanımına dahil edilmesi,

- c) “3. Derece Tali İş Merkezleri (M3)” kullanımına sahip 531 ada 7 nolu parselin güneyinde bir kısım alanın “Büyük Kentsel Yeşil Alanlar” kullanımına dahil edilmesi,
- Meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında;
 - a) “Mesleki ve Teknik Öğretim Alanı” kullanımında kalan 822 ada 1 nolu parsel, “İlköğretim Tesisler Alanı” kullanımında kalan 822 ada 2 nolu parsel, 260 ki/ha yoğunluklu “3. Derece Tali İş Merkezleri (M3)” kullanımına sahip 823 ada 1, 2 nolu parseller ile 823 ada 3, 8 nolu parsellerin bir kısmı ve “Parklar ve Dinlenme Alanları” kullanımına sahip 880 ada 1 nolu parsel ile 823 nolu adanın doğusunda bulunan tescil harici alanın bir kısmı ile birlikte 823 nolu adanın doğusunda bulunan 20.00m. genişliğindeki imar yolunun bir kısmının “Sağlık Tesisleri Alanı” olarak düzenlenmesi,
 - b) “3. Derece Tali İş Merkezleri (M3)” kullanımına sahip 823 adanın güneydoğusunda bulunan 20.00m. genişliğindeki imar yolunun bir kısmının “3. Derece Tali İş Merkezleri (M3)” kullanımına dahil edilmesi,
 - c) 823, 824 ve 880 nolu adaların güneyinden geçen 20.00m. genişliğindeki imar yolu güzergahının yeni oluşan kullanımların sınırına göre yeniden düzenlenmesi,
 - d) “Sağlık Tesisleri Alanı” kullanımına sahip 848 ada 2 nolu parselin “Belediye Hizmet Alanı” olarak düzenlenmesi,
 - e) “Yönetim Merkezleri” ve “Parklar ve Dinlenme Alanları” kullanımında kalan 849 ada 1 nolu parselin tamamı ile 849 ada 3 nolu parselin bir kısmının “Ortaöğretim Tesisler Alanı” olarak düzenlenmesi ve 849 ada 3 nolu parselin diğer kısmının ise doğusunda bulunan “Yönetim Merkezleri” kullanımına dahil edilmesi,
 - f) “Yönetim Merkezleri” kullanımına sahip 849 ada 2 nolu parselin kuzeyinde bir kısım alanın “Parklar ve Dinlenme Alanları” olarak düzenlenmesi,
 - g) “Sağlık Tesisleri Alanı” kullanımına sahip 531 ada 7 nolu parselin kuzeyinde bir kısım alanın “Mesleki ve Teknik Öğretim Alanı” olarak düzenlenmesi ve parselin bir kısmının kullanım kararı korunarak diğer kısmının “Parklar ve Dinlenme Alanları” olarak düzenlenmesi
 - h) “Sağlık Tesisleri Alanı” kullanımına sahip 530 ada 2 nolu parselin “3. Derece Tali İş Merkezleri (M3)” olarak düzenlenmesi,
- Meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında;
 - a) Tüm cephe hatlarından 5.00m. yapı yaklaşma mesafesi, E:1.60, H: 5 Kat yapılaşma koşulu ile “Mesleki ve Teknik Öğretim Alanı” kullanımında kalan 822 ada 1 nolu parsel, tüm cephe hatlarından 5.00m. yapı yaklaşma mesafesi, E:1.60, H: 5 Kat yapılaşma koşulu ile “İlköğretim Tesisler Alanı” kullanımında kalan 822 ada 2 nolu parsel, tüm cephe hatlarından 10.00m. yapı yaklaşma mesafesi, “E:1.50, Hmax: 15.50 İfraz Min.2000 m2” yapılaşma koşulu ile “Ticaret Alanı” kullanımına sahip 823 ada 1 nolu parselin tamamı ve 823 ada 2, 3, 8 nolu parsellerin bir kısmı, “Park Alanı” kullanımına sahip 880 ada 1 nolu parselin tamamı ve 823 nolu adanın doğusunda bulunan tescil harici alanın bir



kısmı, 823 nolu adanın doğusunda bulunan 20.00m. genişliğindeki ve 823 ada 1, 8 nolu parseller, 880 ada 1 nolu parsel ile 822 ada 1 nolu parsel arasında kalan 15.00m. genişliğindeki imar yolunun bir kısmının “Sağlık Tesisleri Alanı” kullanımına dahil edilmesi,

- b) Tüm cephe hatlarından 10.00m. yapı yaklaşma mesafesi, “E:1.50, Hmax: 15.50 İfraz Min.2000 m²” yapılaşma koşulu ile “Ticaret Alanı” kullanımına sahip 823 adanın güneyinde bulunan 20.00m. genişliğindeki imar yolunun bir kısmı ile “Park Alanı” kullanımına sahip 904 ada 1 nolu parselin ufak bir kısmının yapılaşma koşulları korunacak şekilde “Ticaret Alanı” kullanımına dahil edilmesi ve yapı yaklaşma hattının oluşan yeni duruma göre düzenlenmesiyle birlikte yeni oluşan “Ticaret Alanı” ile kuzeyinde oluşan “Sağlık Tesis Alanı” arasında 15.00 m’lik imar yolu oluşturulması,
- c) 823, 824 ve 880 nolu adaların güneydoğu cephesinden geçen 20.00m. genişliğindeki imar yolu güzergahının yeni oluşan kullanımların sınırına göre yeniden düzenlenmesi,
- d) Tüm cephe hatlarından 10.00m. yapı yaklaşma mesafesi, E:1.00, Hmaks: 5 Kat yapılaşma koşulu ile “Sağlık Tesis Alanı” kullanımına sahip 848 ada 2 nolu parselin yapılaşma koşulları korunarak “Belediye Hizmet Alanı (İdari Merkez)” olarak düzenlenmesi,
- e) Tüm cephe hatlarından 10.00m. yapı yaklaşma mesafesi, E:1.00, Hmaks: 5 Kat yapılaşma koşulu ile “Yönetim Merkezi” ve “Park Alanı” kullanımında kalan 849 ada 1 nolu parselin tamamı ile 849 ada 3 nolu parselin bir kısmının tüm cephe hatlarından 5.00m. yapı yaklaşma mesafesi, E:1.60, Hmaks: 5 Kat yapılaşma koşulu olacak şekilde “Ortaöğretim Tesisler Alanı” olarak düzenlenmesi ve 849 ada 3 nolu parselin diğer kısmının ise doğusunda bulunan “Yönetim Merkezi” kullanımına dahil edilerek yeni oluşan forma göre yapı yaklaşma mesafelerinin yeniden düzenlenmesi,
- f) Tüm cephe hatlarından 10.00m. yapı yaklaşma mesafesi, E:1.00, Hmaks: 5 Kat yapılaşma koşulu ile “Yönetim Merkezi” kullanımına sahip 849 ada 4 nolu parselin kuzeyinde bir kısım alanın “Park Alanı” olarak düzenlenmesi,
- g) Tüm cephe hatlarından 10.00m. yapı yaklaşma mesafesi, E:2.00, Hmaks: Serbest yapılaşma koşulu ile “Sağlık Tesis Alanı” kullanımına sahip 531 ada 7 nolu parselin kuzeyinde bir kısım alanın 15.00 m’lik imar yolundan 10.00 m, diğer cephe hatlarından 5.00m. yapı yaklaşma mesafesi, E:1.60 Hmaks: 5 Kat yapılaşma koşulu ile “Mesleki ve Teknik Öğretim Alanı” olarak düzenlenmesi, parselin güneyinde bir kısım alanın komşuluğunda bulunan “Park Alanı” kullanımına dahil edilmesi ile oluşturulan “Park Alanı” kullanımının ortasından geçecek şekilde 10.00m. genişliğinde imar yolunun düzenlenmesi, ve parselin kalan kısmının 15.00 m’lik imar yolundan 10.00 m, diğer cephe hatlarından 5.00m. yapı yaklaşma mesafesi, E:1.00 Hmaks: 5 Kat yapılaşma koşulu ile “Sağlık Tesis Alanı” düzenlenerek “Mesleki ve Teknik Öğretim Alanı” ile “Sağlık Tesis Alanı” kullanımlarını ayıracak ve mevcuttaki 15.00m. genişliğindeki imar yoluna bağlantı sağlayacak şekilde 15.00m. genişliğinde imar yolu düzenlenmesi,
- h) Tüm cephe hatlarından 5.00m. yapı yaklaşma mesafesi, E:1.00, Hmaks: 5 Kat yapılaşma koşulu ile “Sağlık Tesis Alanı” kullanımına sahip 530 ada 2 nolu parselin tüm cephe hatlarından 5.00m. yapı yaklaşma mesafesi, “E:1.50, Hmax:



5 Kat” yapılaşma koşulu ile “Ticaret Alanı” olarak düzenlenmesi suretiyle Komisyonumuzca **tadilen uygun görülmüştür.**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **NİP-4174,15, NİP-851,92, UİP-1193,43** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifi 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7-b, 7-c ve 14. maddelerine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. 02.10.2019

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 10.10.2019 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Çayırova Belediyesi, Şekerpınar Mahallesi, G22.b.3, G22.b.13.c ve G22.b.18.c nazım imar planı paftaları, G22.b3, G22.b.13.c ve G22.b.18.b nazım ile G22.b.13.c.2.c, 3.b, G22.b.18.b.1.a, 1.b, 1.c, 1.d uygulama imar planı paftaları, 530 ada 2 No’lu parsel, 531 ada 7 No’lu parsel, 822 ada 1, 2 No’lu parseller, 823 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 No’lu parseller, 848 ada 1, 2, 3, 4 No’lu parseller, 849 ada 1, 2, 3, 4 No’lu parseller, 880 ada 1 No’lu parsel, 897 ada 1 No’lu parsel, 898 ada 1 No’lu parsel ve 904 ada 1 No’lu parsellere ilişkin hazırlanan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve **oybirliği** ile kabul edildi.

e-imzalıdır

**Başkan V.
Yaşar ÇAKMAK**

**Katip Üye
Fatmanur ÇELİK**

**Katip Üye
Berna ABİŞ**